A **GHAZALI MAT & YANG LAIN lwn. PENGARAH TANAH DAN GALIAN NEGERI TERENGGANU & SATU LAGI**

MAHKAMAH RAYUAN, PUTRAJAYA
MOHD ZAWAWI SALLEH HMR
VERNON ONG LAM KIAT HMR
B ABDUL RAHMAN SEBLI HMR
[RAYUAN SIVIL NO: T-01(NCVC)(W)-287-08-2015]
12 JANUARI 2017

C ***UNDANG-UNDANG TANAH:*** *Hak milik – Pemberi milikan Tanah Kerajaan Negeri – Plaintif-plaintif dipilih menyertai rancangan penempatan berkelompok yang dimajukan dan ditadbir Felcra – Plaintif-plaintif diberi tanah untuk penanaman kelapa sawit – Plaintif-plaintif diberi tanah di rancangan lain sebagai ganti tanah rancangan asal bagi membolehkan penanaman semula – Sama ada plaintif-plaintif mempunyai hak atas tanah Kerajaan yang diwartakan sebagai Rancangan Pembangunan Persekutuan – Sama ada Majlis Mesyuarat Kerajaan*
D *Negeri mempunyai kuasa tersirat membatalkan pemberian hak milik – Sama ada plaintif-plaintif berhak diberi peluang untuk representasi dan didengar sebelum keputusan dibuat – Akta Tanah (Kawasan Penempatan Berkelompok) 1960, ss. 10(1)(b), 12*

E Plaintif-plaintif, seramai 23 orang dalam rayuan ini, adalah sebahagian daripada 164 orang pemuda yang dipilih oleh Kerajaan Negeri Terengganu untuk menyertai rancangan penempatan berkelompok di bawah Akta Tanah (Kawasan Penempatan Berkelompok) 1960 ('Akta 530') yang dimajukan dan ditadbir oleh Felcra. Terdapat dua rancangan yang terlibat iaitu rancangan Felcra Bukit Kapah I ('FBK-I') dan rancangan Felcra Bukit Kapah II
F ('FBK-II'). Pada tahun 1978 dan 1979, plaintif-plaintif mula memasuki rancangan FBK-I untuk meneroka tanah bagi tujuan penanaman kelapa sawit. Setiap peserta diberi pegangan seluas 10 ekar sebagai tapak bagi tanaman kelapa sawit dan 1/2 ekar bagi tapak kediaman. Setiap peserta juga diberikan wang sara hidup yang dianggap sebagai hutang yang mesti dibayar kepada
G Felcra dan apabila tanaman kelapa sawit mengeluarkan hasil, Felcra akan memotong sebahagian pendapatan sebagai: (i) bayaran pendahuluan sara hidup; dan (ii) bayaran tahunan disatukan untuk dibayar kepada Kerajaan Negeri Terengganu sebagai ganti bayaran premium di bawah Kanun Tanah Negara ('KTN'). Pada tahun 2002, apabila pokok-pokok kelapa sawit tua
H dan tidak lagi ekonomik untuk diusahakan, Felcra bercadang membuat penanaman semula kelapa sawit di rancangan FBK-I. Bagi tujuan ini, pada 2002 dan 2003, Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri ('MMKN') memutuskan untuk memberi plaintif-plaintif satu kawasan di FBK-II sebagai ganti kawasan di FBK-I. Seramai 32 peserta, termasuklah plaintif-plaintif, enggan
I berpindah dan menyertai rancangan tanaman semula tersebut atas alasan mereka tidak mahu terus berhutang dengan Felcra. Kerajaan Negeri Terengganu baharu, yang dibentuk selepas pilihan raya 2004, pada 28 April 2004 memutuskan untuk membatalkan keputusan MMKN bagi

penempatan ke rancangan FBK-II. Susulan keputusan itu, plaintif-plaintif diperintahkan mengosongkan pegangan mereka di rancangan FBK-II. Tidak berpuas hati dengan keputusan itu, plaintif-plaintif mengemukakan tuntutan di Mahkamah Tinggi. Mahkamah Tinggi memutuskan bahawa tuntutan plaintif-plaintif tidak bermerit dan menolak tuntutan itu. Maka rayuan ini oleh plaintif-plaintif atas alasan-alasan, antara lain: (i) keputusan MMKN bertarikh 28 April 2004 tidak sah, terbatal dan tidak boleh dilaksanakan kerana (a) dibuat bertentangan dengan keadilan semulajadi, terutamanya hak plaintif-plaintif untuk didengar dinafikan sebelum MMKN membatalkan keputusan terdahulu; (b) keputusan yang dibuat tidak munasabah dan dibuat sewenang-wenangnya; (ii) sekiranya plaintif-plaintif tidak berhak mendapat hak milik atas pegangan di rancangan FBK-II, secara alternatif plaintif-plaintif berhak mendapat hak milik di rancangan FBK-I kerana MMKN telah mengiktiraf kewujudan hak-hak plaintif di rancangan FBK-I tersebut; dan (iii) plaintif-plaintif mempunyai pengharapan sah untuk mendapat hak milik di rancangan FBK-II.

Diputuskan (membenarkan sebahagian rayuan plaintif-plaintif dengan kos)

Oleh Mohd Zawawi Salleh HMR menyampaikan penghakiman mahkamah:

(1) Terdapat dua bentuk hubungan antara plaintif-plaintif sebagai peserta-peserta rancangan berkelompok dengan Felcra di bawah Akta 530. Pertama, hubungan kontraktual antara plaintif-plaintif dengan Felcra berdasarkan perjanjian yang mereka tandatangani pada tahun 1978. Kedua, hubungan plaintif-plaintif dengan Felcra/Kerajaan Negeri berkaitan dengan syarat-syarat pemilikan tanah rancangan penempatan berkelompok menurut peruntukan-peruntukan yang terdapat dalam Akta 530 dan KTN. (perenggan 25)

(2) Tanah-tanah untuk rancangan FBK-I dan FBK-II adalah tanah Kerajaan dan diwartakan sebagai tanah Rancangan Pembangunan Persekutuan yang akan diuruskan oleh Felcra. Menurut peruntukan-peruntukan Akta 530 dan KTN, tanah Kerajaan tidak boleh diduduki kecuali jika telah diberi hak milik atau lesen pendudukan sementara. Konsep pendudukan dalam jangkaan hak milik dalam s. 12 Akta 530 bermakna plaintif-plaintif telah diberi kebenaran menduduki tanah Kerajaan yang telah diwartakan sebagai Rancangan Pembangunan Persekutuan sehingga hak milik dikeluarkan, selaras dengan s. 10(1)(b) Akta 530. (perenggan 27 & 28)

(3) Walau bagaimanapun, menurut s. 78(3) KTN plaintif-plaintif tidak mempunyai sebarang hak atas tanah-tanah tersebut selagi belum didaftarkan atas nama plaintif-plaintif. Meskipun kelulusan pemberian milikan dibuat oleh MMKN, tanah tersebut kekal milik Kerajaan Negeri dan MMKN mempunyai kuasa tersirat untuk membatalkan keputusan terdahulu. MMKN dan/atau defendan-defendan tidak

berkewajipan memberi peluang kepada plantif-plaintif untuk membuat representasi dan diberi hak untuk didengar sebelum MMKN membuat keputusan untuk membatalkan keputusan terdahulu. Oleh itu, hujahan keputusan MMKN pada 24 April 2004 tidak munasabah dan dibuat sewenang-wenangnya, tidak bermerit kerana keputusan tersebut melibatkan polisi sosial, ekonomi dan politik. MMKN telah mengekalkan *status quo* rancangan FBK-II sebagai rancangan saham PPRT dan plaintif-plaintif telah dibekalkan penempatan mereka di rancangan FBK-I. (perenggan 29, 30, 32 & 33)

(4) Apabila MMKN membuat keputusan untuk membatalkan penempatan plaintif-plaintif di rancangan FBK-II, MMKN telah memutuskan agar plaintif-plaintif ditempatkan semula di FBK-I. Keputusan ini tidak pernah dibatalkan dan kekal menjadi keputusan dan polisi Kerajaan Negeri. Malahan, plaintif-plaintif bersetuju melepaskan tanah di rancangan FBK-I tanpa apa-apa tuntutan kerana mereka telah dijanjikan hak milik tanah di rancangan FBK-II. (perenggan 37 & 38)

(5) Apabila Felcra menghendaki plaintif-plaintif menanam semula kelapa sawit, perjanjian antara plaintif-plaintif dan Felcra yang ditandatangani pada tahun 1978, yang berkuat kuasa selama 15 tahun, telah luput. Tiada keterangan dikemukakan bahawa suatu perjanjian baharu ditandatangani di mana plaintif-plaintif bersetuju untuk penanaman semula kelapa sawit dengan bantuan Felcra. Pada hakikatnya, plaintif-plaintif memilih untuk menanam semula kelapa sawit dengan perbelanjaan sendiri. Oleh itu, plaintif-plaintif berhak pada relif alternatif, iaitu hak milik bawah rancangan FBK-I dengan segala kos bagi pengukuran dan urusan pecah lot ditanggung sepenuhnya oleh defendan-defendan. (perenggan 40-42)

(6) Plaintif-plaintif diisytiharkan berhak diberi hak milik atas pegangan tanah seluas 1/4 ekar setiap seorang sebagai tapak rumah kediaman tidak kira sama ada tanah tersebut sedang atau telah diduduki oleh plaintif-plaintif lain atau tidak. Oleh itu, defendan-defendan diperintahkan mengambil langkah-langkah susulan dalam tempoh munasabah bagi melaksanakan perintah pengeluaran hak milik kepada plaintif-plaintif bagi tanah di rancangan FBK-I dan hak milik pegangan seluas 1/4 ekar yang diperuntukkan sebagai tapak rumah kediaman. (perenggan 43 & 45)

English *Headnotes*

The 23 plaintiffs in this appeal, were part of 164 young persons selected by the State Government of Terengganu to participate in the group settlement areas scheme under the Land (Group Settlement Areas) Act 1960 ('Act 530'), developed and managed by Felcra. There were two schemes involved *ie*, Felcra Bukit Kapah I scheme ('FBK-I') Felcra Bukit Kapah II scheme ('FBK-II'). In 1978 and 1979, the plaintiffs entered the FBK-I scheme to develop the land for the purpose of palm oil plantation. Each participant was

given a total holding of 10 acres as palm oil planting plot and a 1/2 an acre as residential plot. Each participant was also provided with costs of living which was regarded as loan payable to Felcra and when the palm oil produced revenue, Felcra would deduct part of the income as: (i) advanced cost of living; and (ii) consolidated annual charges payable to the State Government of Terengganu in *lieu* of premium paid under the National Land Code ('NLC'). In 2002, when the palm oil trees were old and no longer economical to be maintained, Felcra proposed a replantation for the FBK-I scheme. In order to do so, in 2002 and 2003, the State Executive Council ('Exco') decided to grant the plaintiffs a site in FBK-II in place of FBK-I. A total of 32 participants, including the plaintiffs refused to move out and to participate in the replantation scheme on the grounds that they did not want to be continuously indebted with Felcra. The new State Government of Terengganu, formed after the 2004 election, on 24 April 2004, decided to revoke the Exco's decision for the resettlement to FBK-II scheme. Pursuant to the decision, the plaintiffs were ordered to vacate their holdings in FBK-II scheme. Dissatisfied with the decision, the plaintiffs filed a claim in the High Court. The High Court held that the plaintiffs' claim was without merit and dismissed the same. Hence, this appeal by the plaintiffs on the grounds, *inter alia* that: (i) the Exco's decision dated 28 April 2004 was null and void and unenforceable as (a) it was against natural justice; (b) the decision was unreasonable and was made arbitrarily; (ii) if the plaintiffs were not entitled to be granted titles in the FBK-II scheme, the plaintiffs were alternatively entitled to grant of titles in FBK-I scheme as the Exco had declared the existence of the plaintiffs' rights in FBK-I scheme; and (iii) the plaintiffs had legitimate expectation to be granted titles in the FBK-II scheme.

Held (allowing plaintiffs' appeal in part with costs)
Per Mohd Zawawi Salleh JCA delivering the judgment of the court:

(1) There were two forms of relationship between the plaintiffs as participants of the group scheme with Felcra under Act 530. Firstly, a contractual relationship between the plaintiffs and Felcra based on the agreement signed in 1978. Secondly, the relationship between the plaintiffs and Felcra/State Government in relation to the condition for possession of land in group settlement scheme in accordance with the provisions contained in Act 530 and the NLC.

(2) The lands for the FBK-I and FBK-II schemes were the Government's land and were gazetted as lands for the Federal Development Plan which will be managed by Felcra. In accordance with the provisions under Act 530 and the NLC, the Government's land could not be occupied unless the title or temporary occupation licence has been obtained. The concept of occupation in expectation of title under s. 12 of Act 530 means that the plaintiffs were granted permission to occupy the Government's land which was gazetted for Federal Development Plan until the titles are issued, pursuant to s. 10(1)(b) of Act 530.

(3) However, according to s. 78(3) of the NLC, the plaintiffs had no rights whatsoever in the lands pending the registration in the plaintiffs' names. Although the approval for alienation was given by the Exco, the lands remained in the State Government's ownership and the Exco had implied authority to revoke the earlier decision. The Exco and/or the defendants were not under an obligation to grant the plaintiffs the opportunity to make representation or to given right to be heard before the Exco decided to revoke the earlier decision. Therefore, the submission that the Exco's decision on 24 April 2004 was unreasonable and was made arbitrarily, was without merit as the decision involved social, economic and political policy. The Exco maintained the *status quo* of the FBK-II scheme as PPRT share scheme and the plaintiffs were provided with settlement in the FBK-I scheme.

(4) When the Exco decided to revoke the plaintiff's settlement in FBK-II scheme, the Exco had decided that the plaintiff be granted a resettlement in FBK-I. The decision was never cancelled and remained the State Government's decision and policy. In fact, the plaintiffs agreed to release the lands in FBK-I scheme without any claims as they had been promised with land titles in FBK-II scheme.

(5) When Felcra wanted the plaintiffs to replant the palm oil trees, the agreement between the plaintiffs and Felcra signed in 1978, which was enforceable for 15 years, had lapsed. There was no evidence adduced that a new agreement had been signed where the plaintiffs agreed for the replantation of palm oil trees with Felcra's assistance. In fact, the plaintiffs opted for the replantation of palm oil trees on their own expenses. Therefore, the plaintiffs were entitled to the alternative relief, *ie*, the title under the FBK-I scheme with all costs for survey and the subdivision of lots to be payable in full by the defendants.

(6) The plaintiffs were declared to be entitled to the land titles of 1/4 acre each as residential area regardless of whether the land was being or had been occupied by the plaintiffs. Therefore, the defendants were ordered to take follow-up steps within reasonable period to enforce the issuance of titles to the plaintiffs for the FBK-I scheme and the titles for the 1/4 acre provided as residential plot.

Kes-kes yang dirujuk:

B Surinder Singh Kanda v. The Government of The Federation of Malaya [1962] 1 LNS 14 PC ***(dirujuk)***

Darahman Ibrahim & Ors v. Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Perlis & Ors [2008] 4 CLJ 538 CA ***(dirujuk)***

Fauzilah Salleh v. Universiti Malaysia Terengganu [2012] 4 CLJ 601 HC ***(dirujuk)***

Karun Maksima Sdn Bhd lwn. Pentadbiran Tanah Daerah Port Dickson & Yang Lain [2016] 3 CLJ 52 CA ***(dirujuk)***

Ketua Pengarah Kastam v. Ho Kwan Seng [1975] 1 LNS 72 FC ***(dirujuk)***

Lembaga Kemajuan Tanah Persekutuan (Felda) lwn. Ramli Abdul Rahman & Yang Lain dan Satu Lagi Rayuan [2014] 7 CLJ 339 CA ***(dirujuk)***
Litus Jau & Anor v. Boustead Pelita Tinjar Sdn Bhd & Ors [2014] 1 CLJ 880 CA ***(dirujuk)***
North East Plantation Sdn Bhd lwn. Pentadbir Tanah Daerah Dungun & Satu Lagi [2011] 4 CLJ 729 FC ***(dirujuk)***
Selvaraju Ponniah v. Suruhanjaya Perkhidmatan Awam Malaysia & Anor [2007] 6 CLJ 245 FC ***(dirujuk)***
Wong Kin Hoong & Anor v. Ketua Pengarah Jabatan Alam Sekitar & Anor [2013] 4 CLJ 193 FC ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:
Land (Group Settlement Areas) Act 1960, ss. 10(1)(b), 12(2), (3), (4), 22
National Land Code, ss. 40, 78(3)
Public Authorities Protection Act 1948, s. 2(a)
Rules of Court 2012, O. 53 r. 1
Specific Relief Act 1950, s. 44(1)

Bagi pihak perayu-perayu - Tun Mohd Salleh Abbas & Abdul Haris Abdul Malik; T/n Abdul Haris & Co
Bagi pihak responden - Shaharliza Ab Razak; Pejabat Penasihat Undang-Undang Negeri Terengganu

[Nota Pengarang: Rayuan dari Mahkamah Tinggi, Kuala Terengganu; Guaman No: 22NCVC-40-12-2013 (ditolak sebahagian).]

Dilaporkan oleh S Barathi

PENGHAKIMAN

Mohd Zawawi Salleh HMR:

Pihak-Pihak

[1] Dalam penghakiman ini, pihak-pihak akan dirujuk seperti kedudukan mereka di Mahkamah Tinggi.

[2] Perayu-perayu ialah plaintif-plaintif di Mahkamah Tinggi yang pada semua masa material adalah peserta-peserta rancangan penempatan berkelompok di bawah Akta Tanah (Kawasan Penempatan Berkelompok) 1960 ("Akta 530"). Rancangan penempatan berkelompok ini dimajukan dan ditadbirkan oleh Felcra.

[3] Responden pertama ialah defendan pertama di Mahkamah Tinggi yang pada semua masa material adalah Pengarah Tanah dan Galian Negeri Terengganu.

[4] Responden kedua ialah defendan kedua di Mahkamah Tinggi yang pada semua masa material adalah Pentadbir Tanah Daerah Hulu Terengganu.

Tuntutan

[5] 23 orang plaintif-plaintif dalam rayuan ini telah mengemukakan writ saman terhadap defendan-defendan menuntut relif-relif yang berikut:

(a) Perintah pengisytiharan bahawa keputusan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) melalui Kertas Bil. 510A/2004 bertarikh 28 April 2004 adalah tidak sah, terbatal dan tidak boleh dilaksanakan.

(b) i. Perintah pengisytiharan bahawa plaintif-plaintif berhak menerima hak milik ke atas pegangan-pegangan dalam Rancangan FELCRA Bukit Kapah Peringkat Ke-II (FBK-II) mengikut pegangan-pegangan yang telah ditentukan dan diukur sepertimana yang terkandung dalam Jadual I perenggan 15 Pernyataan Tuntutan plaintif-plaintif; atau

ii. Sebagai alternatif, sekiranya hak milik dalam Rancangan FBK-II tidak dapat diberikan kepada plaintif-plaintif, satu perintah pengisytiharan bahawa plaintif-plaintif berhak mendapat hak milik di bawah Rancangan FBK-I dengan segala kos bagi pengukuran dan urusan pecah lot ditanggung sepenuhnya oleh defendan-defendan; dan

iii. Satu arahan ("direction") daripada Mahkamah Yang Mulia ini kepada defendan-defendan supaya melaksanakan perintah yang terkandung dalam perenggan 5(b)(i) atau perenggan 5(b)(ii) di atas.

(c) Perintah pengisytiharan bahawa plaintif-plaintif berhak menerima hak milik ke atas pegangan tanah seluas 1/4 ekar setiap seorang yang telah diperuntukkan kepada mereka sebagai tapak rumah kediaman tidak kira sama ada tanah tersebut sedang dan telah pun diduduki plaintif-plaintif atau tidak.

(d) Perintah bahawa defendan-defendan dikehendaki mengambil tindakan di bawah s. 10 Akta 530 dan s. 44(1) Akta Relief Spesifik 1950 (Specific Relief Act 1950) untuk mengeluarkan hak milik ke atas pegangan-pegangan yang telah ditentukan dan diukur dalam FBK-II atau secara alternatifnya, dalam FBK-I.

(e) Perintah bahawa defendan-defendan membayar kepada plaintif-plaintif sejumlah wang ganti rugi am ("general damages"), ganti rugi khas ("special damages") dan ganti rugi teruk dan teladan ("aggravated and exemplary damages") yang akan ditaksirkan oleh Mahkamah Yang Mulia ini;

(f) Apa-apa perintah lain dan selanjutnya yang Mahkamah Yang Mulia ini anggap sesuai dan berpatutan; dan

(g) Bahawa kos tindakan ini ditanggung oleh defendan-defendan.

[6] Kami telah mendengar rayuan ini pada 26 Jun 2016. Di akhir penghujahan pihak-pihak, kami telah menangguhkan keputusan rayuan kepada suatu tarikh yang akan ditetapkan. Kini kami menzahirkan keputusan kami.

Ringkasan Fakta Kes

[7] 23 orang plaintif-plaintif dalam rayuan ini adalah sebahagian dari 164 orang pemuda yang telah dipilih oleh Kerajaan Negeri Terengganu untuk menyertai rancangan penempatan berkelompok di bawah Akta 530 yang dimajukan dan ditadbirkan oleh Felcra. Terdapat dua (2) rancangan yang terlibat iaitu Rancangan Felcra Bukit Kapah I ("FBK-I") dan Rancangan Felcra Bukit Kapah II ("FBK-II").

[8] Pada tahun 1978 dan 1979, plaintif-plaintif telah mula memasuki Rancangan FBK-I untuk meneroka tanah bagi tujuan penanaman kelapa sawit.

[9] Setiap peserta telah diberikan pegangan ("holdings") seluas 10 ekar sebagai tapak bagi tanaman kelapa sawit dan 1/2 ekar bagi tapak kediaman.

[10] Setiap peserta FBK-I adalah disyaratkan untuk menandatangani satu surat perjanjian dengan Lembaga Pemulihan dan Penyatuan Tanah Negara ("LPPTN"), yang fungsi-fungsi dan tugas-tugasnya kemudiannya telah diambil alih oleh Felcra. Setiap peserta juga telah diberikan wang pendahuluan sara hidup sebanyak RM65 sebulan. Jumlah ini akan ditambah menjadi RM200 sebulan apabila kelapa sawit telah mula mengeluarkan hasil. Bayaran sara hidup ini dianggap sebagai hutang yang mesti dibayar kepada Felcra.

[11] Apabila tanaman kelapa sawit telah mengeluarkan hasil, Felcra telah memotong sebahagian dari pendapatan hasil tersebut untuk:

(a) bayaran pendahuluan sara hidup; dan

(b) Bayaran Tahunan Disatukan ("Consolidated Annual Charges") untuk dibayar kepada Kerajaan Negeri Terengganu sebagai ganti bayaran premium di bawah Kanun Tanah Negara.

[12] Pada tahun 2002, pokok-pokok kelapa sawit telah menjadi tua dan tidak lagi ekonomik untuk diusahakan. Oleh itu, Felcra bercadang untuk membuat penanaman semula kelapa sawit di Rancangan FBK-I. Bagi tujuan ini, pada tahun 2002 dan 2003, MMKN telah membuat keputusan untuk memberikan plaintif-plaintif satu kawasan di FBK-II sebagai ganti kawasan di FBK-I. 32 peserta, termasuklah 23 orang plaintif-plaintif di sini, enggan untuk berpindah dan menyertai rancangan tanaman semula tersebut. Alasan yang diberikan ialah mereka tidak mahu terus berhutang dengan Felcra.

[13] Bagi melaksanakan keputusan MMKN tersebut, Kerajaan Negeri Terengganu telah mengarahkan plaintif-plaintif untuk membuat kerja-kerja pengukuran bagi tujuan pemberian hakmilik di Rancangan FBK-II. Setiap plaintif telah ditentukan lot masing-masing sebagaimana Jadual yang dinyatakan dalam pernyataan tuntutan plaintif-plaintif.

[14] Kata peribahasa Melayu: Sekali air bah, sekali pasir berubah. Pilihanraya umum pada bulan 2004 telah membawa penukaran kepada parti yang membentuk Kerajaan Negeri Terengganu. Atas alasan atau alasan-alasan yang tidak diketahui, Kerajaan baru, melalui kertas MMKN bil. 510A/2004 bertarikh 28 April 2004, telah membuat keputusan yang berikut:

Membatalkan keputusan:

(a) Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) Bil. 1211/2002 (yang bersetuju menempatkan 32 peserta FELCRA Bukit Kapah-II); dan

(b) Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri (MMKN) Bil.811/2003 (yang bersetuju sebahagian FELCRA Bukit Kapah II diberikan kepada peserta Rancangan FELCRA Bukit Kapah I dan membatalkan FELCRA Bukit Kapah II sebagai Skim PPRT.

[15] Susulan dari keputusan di atas, setiap 23 plaintif-plaintif telah diberikan surat oleh defendan pertama memaklumkan mengenai keputusan MMKN tersebut dan memerintahkan kesemua 23 plaintif untuk mengosongkan pegangan mereka di Rancangan FBK-II dan jika gagal berbuat demikian, tindakan undang-undang akan diambil terhadap mereka.

[16] Seperti yang dinyatakan sebelum ini, plaintif-plaintif tidak berpuas hati dengan keputusan tersebut dan telah mengemukakan tuntutan di Mahkamah Tinggi.

Keputusan Mahkamah Tinggi

[17] Pada 30 Julai 2015, Mahkamah Tinggi telah memutuskan bahawa tuntutan plaintif-plaintif melalui writ saman dan pernyataan tuntutan bertarikh 16 Disember 2013 tidak bermerit dan menolaknya dengan kos sebanyak RM4,000.

[18] Intipati alasan-alasan Mahkamah Tinggi menolak tuntutan plaintif-plaintif bolehlah diringkaskan seperti berikut:

(a) Plaintif-plaintif tidak boleh menggunakan alasan pendudukan dalam jangkaan hak milik ("occupation in expectation of title") bagi menuntut hak untuk kekal menduduki Rancangan FBK-II memandangkan hak dan kuasa untuk memberi kebenaran bagi mana-mana pihak menduduki kawasan penempatan berkelompok adalah di bawah bidang kuasa mutlak Kerajaan Negeri seperti yang diperuntukkan dalam s. 10(1)(b) Akta 530.

(b) Plaintif-plaintif tidak berhak untuk mendapat hak milik di bawah Rancangan FBK-II kerana sub-s. 12(3) Akta 530 memperuntukkan, antara lain, apa-apa pembayaran (di sini bayaran berkaitan ialah bayaran kepada juruukur berlesen) sebagai bukti untuk menuntut hak untuk menduduki kawasan penempatan berkelompok atau hak untuk diberikan hak milik. Tambahan pula, sub-s. 12(3) Akta 530 yang dibaca bersama dengan sub-s. 78(3) serta s. 40 Kanun Tanah Negara memperuntukkan secara jelas bahawa Kerajaan Negeri mempunyai kuasa untuk

membatalkan hak menduduki kawasan penempatan berkelompok dan pemberian hak milik sebelum nama plaintif-plaintif didaftarkan dalam Daftar Hakmilik. Rujukan dibuat kepada keputusan Mahkamah Persekutuan dalam kes *North East Plantation Sdn Bhd lwn. Pentadbir Tanah Daerah Dungun dan Pengarah Tanah Dan Galian Negeri Terengganu* [2011] 4 CLJ 729.

Rayuan

[19] Dalam memorandum rayuan, plaintif-plaintif telah mengemukakan pelbagai alasan bagi mencabar keputusan Mahkamah Tinggi. Walau bagaimanapun, di hadapan kami, peguam cara terpelajar plaintif-plaintif telah memfokuskan cabaran tersebut kepada alasan-alasan berikut:

(a) Keputusan MMKN bertarikh 28 April 2004 adalah tidak sah, terbatal dan tidak boleh dilaksanakan kerana:

(i) ia dibuat secara bertentangan dengan keadilan semulajadi ("natural justice"), terutamanya hak untuk didengar ("*audi alteram partem*") telah dinafikan kepada plaintif-plaintif sebelum MMKN membatalkan keputusan terdahulu;

(ii) keputusan yang dibuat adalah tidak munasabah dan dibuat secara sewenang-wenangnya.

(b) Sekiranya plaintif-plaintif tidak berhak untuk mendapat hak milik ke atas pegangan-pegangan di Rancangan FBK-II, secara alternatif plaintif-plaintif adalah berhak untuk mendapat hak milik di Rancangan FBK-I kerana MMKN telah mengiktiraf kewujudan hak-hak plaintif di Rancangan FBK-I tersebut; dan

(c) Plaintif-plaintif mempunyai pengharapan sah ("legitimate expectation") untuk mendapatkan hak milik di Rancangan FBK-II.

Keputusan Mahkamah Ini

Isu (a) Dan (b)

[20] Isu (a) dan (b) adalah berkaitan antara satu sama lain. Oleh itu, kami akan membincangkan kedua-dua isu tersebut secara bersekali. Peguam cara terpelajar plaintif-plaintif berhujah bahawa plaintif-plaintif telah tidak diberi sebarang peluang untuk membuat representasi sebelum MMKN membuat keputusan pada 28 April 2004 yang membatalkan persetujuan untuk menempatkan dan memberi hak milik kepada plaintif-plaintif di Rancangan FBK-II. Dengan demikian, dihujahkan bahawa defendan-defendan telah melanggar hak-hak semula jadi plaintif-plaintif untuk diberi peluang membuat representasi sebelum sesuatu keputusan yang menjejaskan kepentingan mereka dibuat.

[21] Bagi menyokong hujahannya, peguam cara terpelajar plaintif-plaintif membuat rujukan kepada kes-kes berikut:

(i) *B Surinder Singh Kanda v. The Government of The Federation of Malaya* [1962] 1 LNS 14; [1962] 28 MLJ 169, (PC);

(ii) *Ketua Pengarah Kastam v. Ho Kwan Seng* [1975] 1 LNS 72, (MP);

(iii) *Fauzilah Salleh v. Universiti Malaysia Terengganu* [2012] 4 CLJ 601; dan

(iv) *Darahman bin Ibrahim & Ors v. Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Perlis & Ors* [2008] 4 CLJ 538; [2008] 4 MLJ 309 (MR).

[22] Dalam hujahan balasnya, peguam cara terpelajar defendan-defendan mengatakan bahawa tidak terdapat sebarang peruntukan dalam Akta 530 dan Kanun Tanah Negara yang menghalang pihak Berkuasa Negeri untuk mengkaji semula dan/atau mengubah keputusannya terdahulu. Walaupun sudah terdapat keputusan MMKN pada 9 Oktober 2002 untuk memberi kebenaran kepada plaintif-plaintif untuk menduduki satu kawasan di Rancangan FBK-II, namun tiada tindakan susulan seperti yang dikehendaki oleh undang-undang telah dibuat. Tiada Daftar Hakmilik dikeluarkan kepada plaintif-plaintif di bawah peruntukan-peruntukan Akta 530 dan Kanun Tanah Negara. Oleh itu, pada masa keputusan MMKN dibuat pada 28 April 2004, tanah-tanah tersebut masih merupakan tanah Kerajaan Negeri. Rujukan dibuat kepada kes *North East Plantation Sdn. Bhd lwn. Pentadbir Tanah Daerah Dungun dan Pengarah Tanah dan Galian Negeri Terengganu (supra)* apabila Mahkamah Persekutuan memutuskan bahawa perayu dalam kes tersebut tidak mempunyai sebarang hak di sisi undang-undang, termasukah hak "beneficial", terhadap tanah yang terlibat walaupun kelulusan telah diberikan oleh MMKN terdahulu. Perayu dalam kes tersebut hanya akan memperoleh haknya ke atas tanah berkenaan sekiranya tanah tersebut telah didaftarkan atas namanya. Selagi pendaftaran hak milik tidak dilaksanakan, tanah berkenaan masih dan tetap kepunyaan Kerajaan Negeri dan ia berhak melakukan apa-apa urusan terhadap tanah tersebut, termasuklah memberi milikan kepada pihak lain.

[23] Berhubung dengan bayaran kepada juruukur berlesen bagi membuat ukuran ke atas pegangan-pegangan yang akan diberikan kepada plaintif-plaintif di FBK-II, dihujahkan bahawa ia tidak boleh digunakan sebagai bukti yang mereka berhak untuk menduduki penempatan berkelompok di FBK-II atau untuk diberi hak milik (lihat sub-s. 12(2) dan 12(3) Akta 530).

[24] Seterusnya dihujahkan bahawa keputusan MMKN pada 9 Oktober 2002 tidak mewujudkan apa-apa pengharapan sah ("legitimate expectation") kepada plaintif-plaintif kerana semasa pembatalan dibuat oleh MMKN pada 28 April 2004, tanah-tanah tersebut masih lagi merupakan tanah Kerajaan Negeri dan tiada apa-apa hak milik berdaftar dikeluarkan kepada plaintif-plaintif. Memandangkan kelulusan oleh MMKN pada 9 Oktober 2002 tidak

mewujudkan apa-apa pengharapan sah ("legitimate expectation") kepada plaintif-plaintif, defendan-defendan adalah tidak berkewajipan untuk memberi peluang untuk plaintif-plaintif memuat representasi sebelum pembatalan keputusan terdahulu dibuat.

[25] Kami telah memberi pertimbangan mendalam terhadap hujahan-hujahan yang dikemukakan oleh kedua-dua pihak. Berdasarkan kedudukan undang-undang semasa, kami bersetuju dengan hujahan-hujahan yang dikemukakan oleh peguam cara terpelajar defendan-defendan. Kami bersetuju dengan pendekatan yang diambil oleh mahkamah ini dalam kes *Lembaga Kemajuan Tanah Persekutuan (Felda) lwn. Ramli Abdul Rahman & Yang Lain dan Satu Lagi Rayuan* [2014] 7 CLJ 339 bahawa terdapat dua bentuk hubungan antara plaintif-plaintif sebagai peserta-pesera rancangan berkelompok dengan Felcra di bawah Akta 530. Pertama, hubungan kontraktual antara plaintif-plaintif dengan Felcra berdasarkan perjanjian yang mereka tandatangani pada tahun 1978. Kedua, hubungan plaintif-plaintif dengan Felcra/Kerajaan Negeri berkaitan dengan syarat-syarat pemilikan tanah rancangan penempatan berkelompok menurut peruntukan-peruntukan yang terdapat dalam Akta 530 dan Kanun Tanah Negara.

[26] Antara klausa-klausa yang terdapat dalam perjanjian yang ditandatangani antara plaintif-plaintif dan Felcra ialah kl. 4 dan kl. 5 seperti berikut:

> 4. Peserta hendaklah dengan tekun dan sedaya upaya mengerja dan memajukan kawasan Rancangan mengikut perintah-perintah dan arahan-arahan yang dikeluarkan oleh Lembaga dan peserta hendaklah menjalankan tugas-tugas dan kewajipan-kewajipannya sebagaimana yang dikehendaki oleh Lembaga.
>
> 5. Peserta hendaklah menjalankan tugas-tugas dan kewajipannya dengan membuat semua atau mana-mana kerja yang berikut:
>
> (a) Membersih sempadan kawasan Rancangan mengikut arahan-arahan Pegawai Ukur, Pegawai Penempatan, Pengurusan Rancangan atau mana-mana Pegawai Lembaga yang lain.
>
> (b) Membersihkan semua atau bahagian-bahagian kawasan Rancangan mengikut arahan yang dikeluarkan oleh Pengurusan Rancangan atau Pegawai-pegawai Lembaga yang lain.
>
> (c) Menanam tanaman utama di seluruh Kawasan Rancangan atau mana-mana bahagian yang ditetapkan pada masa-masa yang dikehendaki oleh Pengurus Rancangan.
>
> (d) Menjalankan tugas-tugas yang diarahkan oleh Pengurusan Rancangan dari semasa ke semasa seperti menanam, menjaga Kawasan Rancangan, membaja, menanam semula atau mengerjakan kerja-kerja lain yang dikehendaki dijalankan dalam Kawasan Rancangan
>
> (e) …
>
> (f) …

[27] Fakta yang tidak dapat dipertikaikan ialah bahawa tanah-tanah untuk Rancangan FBK-I dan FBK-II adalah tanah Kerajaan Negeri dan diwartakan sebagai tanah Rancangan Pembangunan Persekutuan yang akan diuruskan oleh Felcra. Menurut peruntukan-peruntukan Akta 530 dan Kanun Tanah Negara, tanah Kerajaan tidak boleh diduduki kecuali jika telah diberi hak milik atau diberi Lesen Pendudukan Sementara (TOL). Seksyen 12 Akta 530 memperuntukkan:

> Occupation in expectation of title
>
> 12. (1) Authority to occupy any land within a group settlement area in expectation of title shall be given by an entry in the register of holdings to be maintained by the Collector in Form A in the First Schedule.
>
> (2) Before entering in the register of holdings the name of any person in respect of an urban holding, the Collector may require the payment of all sums due in respect of the holding whether by way of premium, survey fees or otherwise together with the amount of the rent payable in respect of the first year of occupation.
>
> (3) No person shall by making any payment or deposit of any kind or by being recorded in a register of holdings or in any other way than by occupying a holding with the authority of the Collector in expectation of title be taken or deemed to have acquired any right to registration of title to such holding and such authority may be cancelled by the Collector at any time before title has been registered.

[28] Pada hemat kami, konsep pendudukan dalam jangkaan hak milik ("occupation in expectation of title") dalam s. 12 Akta 530 bermakna bahawa plaintif-plaintif telah diberikan kebenaran untuk menduduki tanah Kerajaan yang telah diwartakan sebagai Rancangan Pembangunan Persekutuan sehingga hak milik dikeluarkan. Hal ini adalah selaras dengan s. 10(1)(b) Akta 530 yang memperuntukkan seperti berikut:

> Alienation
>
> 10(1) Subject to the provisions of this Act, the Collector may, on behalf of the State Authority:
>
> (a) …
>
> (b) permit the occupation of any rural or urban holding in expectation of title.

[29] Pendudukan dalam jangkaan hak milik tidak bermakna bahawa plaintif-plaintif mempunyai hak di sisi undang-undang terhadap tanah tersebut atau dalam apa jua keadaan sekali pun mereka hendaklah atau mesti diberikan hak milik. Ini adalah selaras dengan peruntukan sub-s. 78(3) Kanun Tanah Negara yang menyatakan bahawa selama mana tanah-tanah berkenaan masih belum didaftarkan atas nama plaintif-plaintif, mereka tidak mempunyai sebarang hak ke atasnya kerana tanah-tanah berkenaan masih menjadi tanah Kerajaan Negeri.

[30] Dalam kes *Karun Maksima Sdn. Bhd. lwn. Pentadbir Tanah Daerah Port Dickson & Yang Lain* [2016] 3 CLJ 52, mahkamah ini telah memutuskan bahawa "pendaftaran" adalah merupakan "jantung" Sistem Torren. Selagi mana tanah tersebut belum lagi didaftarkan atas nama pemohon, meskipun kelulusan pemberian milikan telah dibuat oleh MMKN, tanah berkenaan masih dan tetap menjadi milik Kerajaan dan dengan demikian MMKN mempunyai kuasa tersirat untuk membatalkan keputusan terdahulu. Mahkamah menegaskan dalam kes tersebut bahawa proposisi undang-undang demikian telah menjadi undang-undang mantap dan telah berakar umbi dalam perbendaharaan undang-undang Malaysia.

[31] Kami telah meneliti dengan cermat keterangan yang terdapat dalam rayuan ini dan mendapati bahawa:

(a) tidak ada keterangan dokumentari atau lisan yang boleh menunjukkan dan/atau mengesahkan bahawa penempatan dan/atau pendudukan mereka di Rancangan FBK-II telah didaftarkan dalam daftar pegangan-pegangan ("register of holdings") seperti yang diperuntukkan dalam s. 12(4) Akta 530;

(b) tidak ada keterangan dokumentasi atau lisan yang boleh menunjukkan dan/atau mengesahkan bahawa mereka telah diarahkan untuk membayar atau menyempurnakan apa-apa bayaran (selain fi pengukuran) seperti premium tanah, cukai tanah dan apa-apa bayaran berkaitan dengan FBK-II bagi membolehkan hak milik dikeluarkan; dan

(c) tidak ada keterangan dokumentasi atau lisan yang boleh menunjukkan bahawa plaintif-plaintif telah memasuki apa-apa perjanjian dengan Felcra berhubung penyeliaan, pengurusan dan penempatan berkelompok di Rancangan FBK-II.

[32] Berdasarkan kepada fakta dan keadaan-keadaan yang dinyatakan di atas, kami memutuskan bahawa MMKN dan/atau defendan-defendan tidak berkewajipan untuk memberi peluang kepada plaintif-plaintif untuk membuat representasi dan diberi hak untuk didengar sebelum MMKN membuat keputusan untuk membatalkan keputusan terdahulu yang memutuskan plaintif-plaintif ditempatkan di Rancangan FBK-II. Terdapat banyak kehendak-kehendak dan keperluan undang-undang yang perlu dipatuhi sebelum plaintif-plaintif boleh diberi hak milik tanah-tanah di Rancangan FBK-II.

[33] Berhubung dengan hujahan peguam cara terpelajar plaintif-plaintif bahawa keputusan MMKN pada 28 April 2004 adalah tidak munasabah dan dibuat secara sewenang-sewenangnya, kami berpendapat bahawa hujahan tersebut tidak mempunyai merit. Keputusan tersebut adalah melibatkan polisi sosial, ekonomi dan politik. Mahkamah hendaklah berhati-hati dalam mempersoalkan polisi dan dasar yang diputuskan oleh Kerajaan Negeri. Tambahan pula MMKN telah mengekalkan kembali *status quo* Rancangan FBK-II sebagai rancangan saham PPRT dan plaintif-plaintif telah dibekalkan penempatan mereka di Rancangan FBK-I.

Isu (b)

[34] Secara alternatif, peguam cara terpelajar plaintif-plaintif berhujah bahawa plaintif-plaintif adalah berhak untuk mendapatkan hak milik di bawah Rancangan FBK-I kerana keputusan MMKN bertarikh 28 April 2004 secara jelas menyatakan untuk "menempatkan semula 26 peserta FELCRA Bukit Kapah 2 ke dalam Peringkat 1". Keputusan ini tidak pernah dicabar dan/atau dipertikaikan. (Lihat rekod rayuan tambahan bahagian A (i) ms. 42).

[35] Peguam cara terpelajar plaintif-plaintif seterusnya berhujah bahawa Mahkamah Tinggi adalah terkhilaf apabila memutuskan di perenggan 60 alasan penghakiman bahawa "plaintif tidak lagi menjadi peserta FELCRA apabila mereka menarik diri dan ingin bertindak sendiri". Menurut peguam cara terpelajar plaintif-plaintif, Mahkamah Tinggi terkhilaf apabila gagal menilai dan membuat apresiasi yang betul mengenai keterangan berhubung apa yang dikatakan "surat pelepasan plaintif-plaintif dari Rancangan FBK-I ke Rancangan FBK-II" yang dikemukakan oleh defendan-defendan di Jilid 2, Bahagian C ms. 329-353 rekod rayuan. Dihujahkan bahawa maksud dan kesan sebenar surat-surat tersebut hendaklah dipertimbangkan dengan mengambil kira keadaan yang menyebabkan plaintif-plaintif menandatangani surat-surat tersebut. Dihujahkan bahawa memandangkan plaintif-plaintif akan berpindah dari Rancangan FBK-I ke Rancangan FBK-II untuk mendapatkan hak milik, inferen yang boleh dibuat ialah mereka melepaskan tanah di Rancangan FBK-I kerana mereka tidak boleh mempunyai dua (2) hak milik di dua rancangan penempatan tanah yang berasingan. Ini tidak bermakna mereka telah melepaskan hak milik tanah di Rancangan FBK-I tanpa apa-apa syarat. Surat pelepasan ini disediakan oleh Pendaftar Tanah Hulu Terengganu dan dikemukakan kepada plaintif-plaintif untuk ditandatangani atas pemahaman bahawa plaintif-plaintif akan diberi hak milik di Rancangan FBK-II.

[36] Bagi memudahkan perbincangan, kami perturunkan di sini contoh surat pelepasan bagi Ghazali bin Mat seperti yang terdapat di ms. 332 Jilid I Bahagian C rekod rayuan:

> Ghazali bin Mat
> Kg. Felcra Bukit Kapah
> 21700 Kuala Berang
> Hulu Terengganu.
>
> Kepada:
> Pentadbir Tanah
> Hulu Terengganu.
>
> Tuan,
>
> Surat Pelepasan Dari Rancangan Felcra
> Bukit Kapah I kepada Bukit Kapah II

Saya GHAZALI BIN MAT Kp. 541112-11-5083 yang menjadi peserta Bukit Kapah I bersetuju untuk melepas tanah di Rancangan Bukit Kapah I ini tanpa apa-apa tuntutan.

Sekian, terima kasih.

Saya yang benar,

(t.t.)
GHAZALI BIN MAT
Kp.541112-11-5083.

[37] Kami telah meneliti dengan cermat keterangan dokumentasi dan lisan mengenai isu ini. Dengan hormat, kami bersetuju dengan hujahan peguam cara terpelajar plaintif-plaintif bahawa plaintif-plaintif bersetuju untuk melepaskan tanah di Rancangan FBK-I tanpa apa-apa tuntutan kerana mereka telah dijanjikan untuk diberi hak milik tanah di Rancangan FBK-II. Inferen ini disokong oleh keterangan lisan saksi pertama plaintif, Ghazali bin Mat, semasa disoal balas di ms. 50 rekod rayuan tambahan bahagian B(1) seperti berikut:

S: Rujuk soalan 36 Penyata Saksi. Berdasarkan jawapan En. Ghazali, apa maksud setuju untuk serah hakmilik? Ada dimaklum oleh siapa-siapa kepada En. Ghazali?

J: Kita setuju serah hakmilik peringkat pertama sebab dijanji nak diberi peringkat kedua. Itu sebab kita serah. Janji ditempatkan di FBK2.

S: "MMKN setuju untuk serah hakmilik kepada saya". Serah hakmilik yang mana, Kapah 1 atau Kapah 2?

J: Kapah 2.

[38] Fakta yang tidak dipertikaikan ialah apabila MMKN membuat keputusan pada 9 Oktober 2002 untuk membatalkan penempatan plaintif-plaintif di Rancangan FBK-II, MMKN telah memutuskan supaya plaintif-plaintif ditempatkan semula di FBK-I. Keputusan ini tidak pernah dibatalkan dan kekal menjadi keputusan dan polisi Kerajaan Negeri.

[39] Perlu diambil perhatian bahawa plaintif-plaintif tidak pernah didapati melanggar atau ingkar terhadap pematuhan syarat-syarat secara nyata atau tersirat atau kewajipan-kewajipan pendudukan di FBK-I kerana tiada prosiding kemasukan semula ("re-entry proceedings") telah diambil terhadap mereka di bawah s. 22 Akta 530. Hak-hak plaintif-plaintif untuk pendudukan dalam jangkaan hak milik akan hanya terhapus ("extinguished") di sisi undang-undang sekiranya prosiding kemasukan semula telah dilaksanakan.Tidak terdapat apa-apa keterangan yang menunjukkan bahawa prosiding demikian telah diambil terhadap plaintif-plaintif.

[40] Perjanjian antara plaintif-plaintif dan Felcra telah ditandatangani pada tahun 1978 dan berkuat kuasa selama tempoh 15 tahun (1993). Apabila Felcra menghendaki plaintif-plaintif menanam semula kelapa sawit, perjanjian tersebut telah pun luput. Dalam hal demikian, suatu perjanjian

baru perlu ditandatangani sekiranya peserta-peserta, termasuklah plaintif-plaintif di sini, dikehendaki untuk menanam semula kelapa sawit dengan bantuan Felcra. Tidak ada keterangan dikemukakan oleh mana-mana pihak yang boleh menunjukkan bahawa perjanjian baru tersebut telah ditandatangani.

[41] Mengikut keterangan yang dikemukakan, Felcra telah memberi pilihan kepada peserta-peserta, termasuklah plaintif-plaintif di sini, sama ada menanam semula kelapa sawit dengan peserta-peserta menanggung sendiri kos atau dengan kos yang didahulukan oleh Felcra. Plaintif-plaintif tidak berhasrat untuk menanam semula kelapa sawit dengan kos yang didahulukan oleh Felcra kerana mereka tidak ingin menanggung beban hutang yang lebih banyak. Pilihan telah diberi dan plaintif-plaintif berhasrat untuk menanam semula kelapa sawit dengan perbelanjaan sendiri. Pada hemat kami, sekiranya pilihan telah diberikan dan plaintif-plaintif telah memilih salah satu pilihan tersebut, mereka tidak sewajarnya dipersalahkan.

[42] Dalam penghakiman kami, plaintif-plaintif adalah berhak kepada relif alternatif, iaitu mereka diberi hak milik di bawah Rancangan FBK-I dengan segala kos bagi pengukuran dan urusan pecah lot ditanggung sepenuhnya oleh defendan-defendan. Walau bagaimanapun, plaintif-plaintif adalah dikehendaki melunaskan apa-apa bayaran yang kena dibayar kepada Felcra mengikut peruntukan perjanjian yang ditandatangani pada tahun 1978 dan Akta 530. Mengikut keterangan, setakat tahun 1994, plaintif-plaintif telah membayar kepada Bayaran Tahunan Disatukan ("Consolidated Annual Charges") sebanyak RM336,319.20.

[43] Plaintif-plaintif juga diisytiharkan berhak untuk diberikan hak milik ke atas pegangan tanah seluas 1/4 ekar setiap seorang yang diperuntukkan kepada mereka sebagai tapak rumah kediaman tidak kira sama ada tanah tersebut sedang atau telah pun diduduki oleh plaintif-plaintif lain atau tidak.

[44] Pada hemat kami, dalam apa jua keadaan sekali pun, penghakiman yang membenarkan relif alternatif plaintif-plaintif adalah adil dan saksama kerana terdapat keterangan yang menunjukkan bahawa terdapat peserta-peserta yang telah diberi hak milik pada tahun 2012. Muhammed Isa bin Abdul Rahman (SP2), Pengurus Kawasan Felcra Bukit Kapah dalam keterangannya menyatakan:

> S: Selain daripada 26 plaintif tadi, peserta-peserta lain yang menyertai program tanaman semula, adakah mereka telah mendapat hak milik mereka?
>
> J: Saya difahamkan pemberian hak milik dibuat pada tahun 2012 rasanya. Tapi proses tanam semula ini, saya tidak pasti, tapi dibuat awal lagi. Jadi seramai 136 orang yang menyertai FELCRA buat perjanjian baru.

(Lihat rekod rayuan tambahan bahagian B(1))

[45] Kami juga memerintahkan agar defendan-defedan mengambil langkah-langkah susulan dalam tempoh yang munasabah bagi melaksanakan perintah pengeluaran hak milik kepada plaintif-plaintif bagi tanah-tanah di Rancangan FBK-I dan hak milik pegangan tanah seluas 1/4 ekar setiap seorang yang diperuntukkan kepada mereka sebagai tapak rumah kediaman.

[46] Ganti rugi am, ("general damages"), ganti rugi khas ("special damages") dan ganti rugi teruk dan teladan ("aggravated and exemplary damages"), jika ada, akan ditaksirkan oleh Timbalan Pendaftar/Penolong Kanan Pendaftar Mahkamah Tinggi Terengganu.

Isu-Isu Yang Tidak Diputuskan Oleh Mahkamah Tinggi

[47] Semasa perbicaraan di Mahkamah Tinggi, defendan-defendan telah mengemukakan hujahan bahawa tuntutan plaintif-plaintif adalah dihalang oleh had masa. Mengikut defendan-defendan, plaintif-plaintif telah memfailkan tindakan ini pada 16 Disember 2013 untuk mencabar keputusan MMKN bertarikh 28 April 2004. Oleh itu, ia telah melebihi tempoh tiga tahun seperti yang ditetapkan dalam s. 2(a) Akta Perlindungan Pihak Berkuasa Awam 1948. Rujukan dibuat kepada kes-kes *Selvaraju Ponniah v. Suruhanjaya Perkhidmatan Awam Malaysia & Anor* [2007] 6 CLJ 245 dan *Litus Jau & Anor v. Boustead Pelita Tinjar Sdn Bhd & Ors* [2014] 1 CLJ 880; [2014] 1 MLJ 794.

[48] Defendan-defendan juga membawa hujah bahawa mod tindakan plaintif-plaintif melalui writ saman adalah tidak teratur kerana tindakan sepatutnya diambil melalui semakan kehakiman di bawah A. 53 k. 1 Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012. Rujukan dibuat kepada kes-kes *Wong Kin Hoong & Anor v. Ketua Pengarah Jabatan Alam Sekitar & Anor* [2013] 4 CLJ 193; [2013] 4 MLJ 161.

[49] Dalam alasan penghakimannya, Mahkamah Tinggi tidak langsung menyentuh mengenai isu-isu ini. Defendan-defendan pula tidak mengemukakan rayuan balas terhadap kegagalan Mahkamah Tinggi membuat keputusan ini. Oleh itu, kami berpendapat bahawa adalah tidak wajar dan teratur bagi kami untuk memberi sebarang pandangan atau keputusan mengenainya. Kami beranggapan bahawa pihak defendan-defendan tidak lagi berhasrat untuk bergantung kepada isu-isu tersebut kerana tiada rayuan balas dibuat mengenai isu-isu tersebut.

Kesimpulan

[50] Kami membenarkan sebahagian rayuan plaintif-plaintif setakat yang dinyatakan sebelum ini dengan kos sebanyak RM30,000 yang hendaklah dibayar oleh defendan-defendan kepada plaintif-plaintif. Deposit dikembalikan.